

## **2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 „Pröbsten Ost“**

**Artenschutzrechtliches Gutachten – 22.06.2022**

Verfasser:  
Michael Wanger  
B.Eng Umweltsicherung  
Bgm. Franz-Keller Str.9  
87459 Pfronten

## 1. Anlass, rechtliche Grundlagen und Ausgangssituation

Die Eigentümerfamilie des Anwesens in der Pröbstenstraße 40 beabsichtigt den bestehenden Gebäudekomplex (Fl.-Nr. 783, Gemarkung Eisenberg) welcher im östlichen Abschnitt aus einem Wohnhaus und im westlichen Abschnitt aus einem ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsteil besteht, durch einen einen altersangepassten Neubau mit drei Wohneinheiten für den Eigenbedarf zu ersetzen. Zusätzlich wird die Verkehrssituation nördlich des Anwesens optimiert.



Abbildung 1: Luftbild des Anwesens. Quelle: Bayernatlas

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG § 44 Absatz 1 zu berücksichtigen. Demnach ist es verboten (=Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Der geplante Eingriff erfolgt unter Berücksichtigung des BNatSchG § 15 Absatz 1 und wird unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch solche Eingriffe in Natur in Landschaft wird im BNatSchG § 44 Absatz 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass:

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht *signifikant* erhöht wird,
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

### **1.3 Konfliktabschätzung**

Im vorliegenden Fall sind Artenschutzkonflikte ausschließlich durch den Gebäudeabriss zu erwarten. Davon betroffen wären Gebäudebrüter und Fledermäuse. Die Schuppen im Süden bleiben bestehen. Die rot eingezeichneten Bäume in Abbildung 1 waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht mehr vorhanden. Die Sträucher an der südlichen Gartengrenze wurden größtenteils an die westliche Grundstücksgrenze verpflanzt. Diese Arbeiten stehen nicht im zeitlichen Zusammenhang mit dem aktuellen Bauvorhaben.

Am gesamten Gebäude gibt es zahlreiche Nischen, die potenziell als Nistplatz für kleinere Vogelarten wie Hausrotschwanz und Bachstelze geeignet sind. Größere Vögel wie Turmfalke oder Schleiereule können ausgeschlossen werden, da geeignete Einflugmöglichkeiten fehlen und an der Fassade Nistplätze fehlen. Auf der Südseite ist eine Ecke des ehemaligen Wirtschaftsteils begrünt und daher potenziell als Nistplatz für Gehölzbrüter wie die Amsel geeignet. Aufgrund der bestehenden Nutzung des gesamten Geländes, sind allerdings vorrangig allgemein häufige und ungefährdete Vogelarten zu erwarten, sogenannte Allerweltsarten. Beim Verlust von einzelnen, potenziellen Nistplätzen tritt das Schädigungsverbot für diese Arten nicht ein, da im räumlichen Umfeld genügend Ausweichstrukturen vorhanden sind.

Für Fledermäuse besitzt vor allem der westliche, nicht ausgebaute Gebäudeteil Quartierpotenzial. Dort gibt es mehrere kleine Einflugöffnungen und im Inneren verschiedene Strukturen wie Zapfenlöcher an alten Balken und Spaltenstrukturen hinter Brettern. Dieser Bereich wird auch heute noch als Werkstatt genutzt und daher Abends teilweise ausgeleuchtet. Der Dachboden und der Keller im bewohnten Bereich besitzen keine Einflugöffnungen und sind daher für Fledermäuse ungeeignet. An der Fassade und unter dem Dach gibt es Spaltenstrukturen (z.B. hinter der Bretterschalung), die in vergleichbarer Form jedoch an fast jedem Gebäude vorhanden sind.

Das Habitatpotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter ist zwar vorhanden, aber aufgrund der nutzungsbedingten Störungen nur gering. Sicher ausgeschlossen werden kann ein Vorkommen und eine Betroffenheit dieser Artgruppen jedoch nicht, daher wurden vertiefende Kontrollen durchgeführt.





Abbildung 2: Südseite mit Wintergarten. Rechts der Wohnbereich, links ab der Holzverschalung der ehemalige Wirtschaftsteil.



Abbildung 3: Westseite





Abbildung 4: Nordseite



Abbildung 5: Ostseite

## 2. Methodik

Zum Nachweis von Gebäudebrütern oder Fledermäusen wurden drei Begehungen durchgeführt:

Am 09.05.2022 fand am späten Nachmittag eine Gebäudekontrolle statt. Dabei wurde das Gebäude von außen auf Vogelnester und Kotspuren kontrolliert. Zudem wurde auf geeignete Fledermausquartierstrukturen an der Fassade und unter dem Dach sowie auf auffällige Verfärbungen geachtet. Im Inneren wurde der Dachboden des Wohngebäudes, sowie der gesamte nicht ausgebaute Gebäudeteil im Westen auf die oben genannten Spuren hin untersucht.

Am 11.06.2022 wurde von 03.45 Uhr bis Sonnenaufgang eine Schwärmkontrolle durchgeführt (ca. 9°C, wenig Wind, trocken). Zur Wochenstubezeit schwärmen Fledermäuse häufig vor dem Einflug um das Quartier herum und sind dabei recht auffällig. Dabei wurde das Gebäude mehrfach umrundet und der westliche Teil auch von innen überprüft. Als Detektor zur Aufnahme der Ortungsrufe wurde ein Echo Meter Touch 2 der Firma Wildlife Acoustics genutzt. Parallel wurde auf singende Vögel geachtet.

Eine Fledermaus-Ausflugskontrolle erfolgte am 15.06.2022 von kurz vor Sonnenuntergang bis 1,5 Stunden danach (21:15 Uhr bis 23:00 Uhr, ca. 20°C, wenig Wind, trocken). Dazu wurden vier vorher eingewiesene Personen um das Gebäude herum positioniert. Dadurch konnten alle potenziellen Ein- bzw. Ausflugsöffnungen beobachtet werden. Als Detektor wurde das gleiche Gerät wie bei der Schwärmkontrolle verwendet.

## 3. Ergebnisse und notwendige Maßnahmen

Bei den Untersuchungen konnten keine relevanten Nachweise planungsrelevanter Arten erbracht werden. Ein Vorkommen kann zum aktuellen Zeitpunkt sicher ausgeschlossen werden.

### 4.1 Gebäudebrüter

Bei den Kontrollen wurden keine Nester an und im Gebäude gefunden. Zudem wurden keine Jungvögel, keine futtertragenden Altvögel oder andere Hinweise auf eine Brut beobachtet. Eine Amsel (*Turdus merula*) nutzt das Dach als Singwarte, findet aber in der unmittelbaren Umgebung gleich hohe Bäume, bzw. Gebäude und wird daher nicht beeinträchtigt. Im Garten nutzen Stare (*Sturnus vulgaris*) die aufgehängten Nistkästen. Da diese erhalten bleiben sind keine negativen Auswirkungen absehbar.

Der Gebäudeabriss soll aus logistischen Gründen voraussichtlich im September stattfinden. Späte Bruten im September sind zwar selten, können aber nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Gebäude wenige Tage vor dem Abriss nochmals auf Brutvögel zu untersuchen. Sollten noch brütende Vögel vorhanden sein, muss mit dem Abriss bis zum Ausflug der Jungvögel gewartet werden.

### 4.2 Fledermäuse

Am Gebäude wurden keine Spuren (Kot, Verfärbungen) von Fledermäusen gefunden. Bei der Schwärm- bzw. Ausflugskontrolle wurden keine ein- oder ausfliegenden Individuen beobachtet. Insgesamt erfolgten bei beiden Begehungen nur sieben Einzelkontakte, was auf eine sehr geringe Aktivität schließen lässt. Es wurden nur Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt, sowie eine Myotis-Ruffolge, die jedoch nicht sicher auf Artniveau bestimmt werden kann. Eine

einzelne Zwergfledermaus nutzte den Garten am Abend für ca. 10 Minuten als Jagdhabitat. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die restlichen Kontakte waren ausschließlich Transferflüge.

Eine Nutzung des Hauses als Wochenstuben- und Winterquartier kann sicher ausgeschlossen werden. Auch Balz- und Zwischenquartiere sind sehr unwahrscheinlich, da keine Nutzungsspuren gefunden wurden. Potenziell möglich sind sporadisch genutzte Einzelhangplätze, die jedoch in der Regel keine dauerhaft genutzte Lebensstätte im Sinne des BNatSchG §44 darstellen. Die Aktivitätsphase von Fledermäuse erstreckt sich witterungsbedingt oft bis in den November. Der Gebäudeabriss soll allerdings vorher erfolgen. Da eine Nutzung als Zwischenquartier im Herbst nicht sicher ausgeschlossen werden kann, muss das Gebäude kurz vor dem Abriss nochmals auf Fledermäuse kontrolliert werden. Falls eine Nutzung festgestellt wird, muss mit dem Abriss gewartet werden, bis die Zwischenquartiere verlassen werden oder es müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Vergrämungsmaßnahmen getroffen werden.

## **5. Fazit**

Bei dem geplanten Vorhaben sind auf Basis der Kartiererergebnisse und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu erwarten. Bei den Kontrollen wurde keine Nutzung des Gebäudes durch planungsrelevante Arten festgestellt.

Da der Gebäudeabriss im September vorgesehen ist, zu welcher Zeit potenziell noch Spätbruten oder die Nutzung als Einzel-/Zwischenquartier möglich sind, muss das Gebäude kurz vorher nochmals auf Brutvögel sowie Fledermäuse kontrolliert werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde Ostallgäu mitzuteilen. Falls der Gebäudeabriss bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgesehen ist, muss durch eine fachgutachterliche Begehung ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen zum jeweiligen Zeitpunkt belegt sind. Im Falle einer aktuellen Belegung muss mit dem Abriss bis zur Beendigung des Brut- bzw. Aufzuchtgeschehens und / oder der Nutzung als Quartier gewartet werden.